



# Implementasi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Denpasar yang Berwawasan Lokal sebagai Upaya Penataan Ruang Berkelanjutan

N Pradonawati<sup>1</sup>, D PNoviyanti<sup>2</sup> dan B Mudiantoro<sup>3</sup>

<sup>1,2</sup> Pusat Studi Infrastruktur Indonesia, Jakarta Pusat, Indonesia

<sup>3</sup> Centre for Business and Climate Change University of Edinburgh Business School 29 Buccleuch Place, Edinburgh EH8 9 JS

E-mail: [psi@infraindo.org](mailto:psi@infraindo.org)

**Abstrak.** Permasalahan kepadatan penduduk ini, menjadi permasalahan kompleks yang bersinggungan dengan isu keberlanjutan lingkungan dan keterbatasan lahan untuk permukiman sehingga muncul permukiman kumuh dan tak berizin di perkotaan. Kota Denpasar sebagai salah satu kota tujuan wisata dan padat penduduk di Provinsi Bali juga memiliki tantangan dalam mewujudkan penataan ruang berkelanjutan melalui Izin Mendirikan Bangunan. Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai salah satu upaya yang dilakukan Pemda Denpasar dalam mengendalikan dan mengawasi penataan ruang yang berkelanjutan. Jaminan payung hukum dalam penyelenggaraan IMB di Kota Denpasar tertuang dalam Peraturan Walikota No. 5 tahun 2015 tentang Bangunan Gedung. Namun dalam implementasinya dihadapkan tantangan guna mencapai penataan ruang yang berkelanjutan diantaranya kurangnya kesadaran masyarakat dalam ber-IMB, belum adanya kepastian jaminan apabila melakukan IMB, IMB salah satu sumber pendapatan daerah, dan rendahnya komitmen pengendalian dan pengawasan dalam menerbitkan IMB. Oleh karena itu, penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui penerapan pengaturan ruang dan bangunan Kota Denpasar dalam mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan. Metode yang digunakan adalah Mixed Method dan Grounded Theory sebagai pendekatan kualitatif terhadap kesiapan dan komitmen Pemda Kota Denpasar dalam menerapkan pengaturan tata ruang dan perizinan bangunan. Mewujudkan penataan ruang berkelanjutan melalui perizinan bangunan juga harus disertai dengan komitmen pengendalian dan pengawasan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan upaya menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk ber-IMB bukan sekedar menjadi pundi-pundi Pendapatan Asli Daerah (PAD), namun juga memberikan jaminan keseimbangan lingkungan dan sosial bagi masyarakat. Selain itu pengetahuan lokal yang dipegang oleh masyarakat Bali yakni Tri Hita Karana yang menekankan pada keseimbangan hubungan antara manusia dengan Tuhan, manusia dengan manusia dan manusia dengan lingkungan memberikan suatu konsep positif yang dapat diimplementasikan dalam pengendalian penataan ruang di Kota Denpasar.

**Kata kunci:** *local knowledge*, pengaturan ruang, IMB, berkelanjutan

## 1. PENDAHULUAN

Pesatnya pembangunan di daerah menjadi suatu pencapaian yang dilematis karena konsentrasi sektor ekonomi yang tumbuh cepat terkadang melupakan sektor lingkungan. Kota Denpasar sebagai salah satu jantung pembangunan pariwisata di Pulau Bali, mendorong Kota Denpasar selalu berbenah diri untuk meningkatkan jumlah kunjungan wisatawan maupun meningkatkan pendapatan daerahnya. Kepopuleran Kota Denpasar sebagai kota tujuan wisata internasional maupun nasional menjadi faktor pendorong adanya perpindahan penduduk (migrasi) ke Kota Denpasar dengan tujuan menetap. Konsekuensinya berimbas pada aspek sosial maupun daya dukung lingkungan yang semakin terdegradasi. Secara fisik, kebutuhan akan lahan untuk tempat tinggal maupun menyediakan fasilitas pendukung untuk tinggal sangat terbatas sedangkan permintaan terhadap kebutuhan ruang yang semakin meningkat. Hal ini berimplikasi pada munculnya permukiman kumuh, penataan kota yang

semrawut dan potensi kerugian akibat bencana yang besar apabila perencanaan penggunaan ruang tidak sesuai dengan zona yang ditetapkan.

Guna mengatur kebutuhan ruang yang teratur dan mengontrol penyelenggaraan kebutuhan ruang yang tidak terkontrol, Pemerintah Kota Denpasar mengupayakan regulasi yang mengatur tentang penataan ruang dan mempertahankan implementasi penataan bangunan di Kota Denpasar yang bernuansa budaya Bali. Pengaturan regulasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Denpasar melalui Perda Kota Denpasar No. 27 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar tahun 2011-2031. Tertuang dalam perda tersebut kedudukan RTRW yang penting di Kota Denpasar sebagai matra Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kota Denpasar, acuan RPJM dan pembangunan Tahunan Daerah, acuan untuk menyusun RTRW, dan sebagai acuan sukerta tata palemahan desa pakraman/ bagian dari *awig-awig*. Selain menerapkan upaya pengaturan regulasi formal, penerapan regulasi juga didorong oleh kesadaran masyarakat dalam melakukan kontrol terhadap penataan dan pemanfaatan lahan adanya prinsip *Tri Hita Karana* yang dijunjung tinggi oleh masyarakat Kota Denpasar yang membangun keseimbangan dan keharmonisan dalam hubungan manusia dengan Tuhan, manusia dengan manusia dan manusia dengan lingkungan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan pengaturan ruang dan bangunan Kota Denpasar dalam mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan mengingat Kota Denpasar sebagai kota yang memiliki riwayat pembangunan yang pesat di bidang pariwisata.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

Pembangunan berkelanjutan sebagai pembangunan yang seimbang kebutuhan generasi saat ini tidak mengurangi kemampuan generasi masa depan untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan yang berkelanjutan ini berkaitan dengan proses perubahan penggunaan sumberdaya, manajemen investasi, pembangunan teknologi dan perubahan institusi dalam menyeimbangkan kebutuhan masa depan dengan kebutuhan saat ini. Perencanaan ruang selalu berasosiasi dengan dimensi pembangunan berkelanjutan yakni pembangunan sosial dan inklusi, keberlanjutan pertumbuhan ekonomi dan perlindungan dan manajemen lingkungan. Integrasi ketiga aspek harus bersinergi dalam komitmen dan keterlibatan stakeholder yang berpartisipasi dalam proses perencanaan ruang. Perencanaan tata ruang sebagai solusi geografis yang spesifik dalam mendukung pembangunan berkelanjutan tidak bisa sepenuhnya tercapai di tingkat lokal. Perencanaan tata ruang harus mempertimbangkan hierarki wilayah lokal, regional, antar regional dan global.

Perencanaan tata ruang nasional tertuang dalam UU No. 26/2007 tentang Penataan Ruang, membatasi hirarki rencana tata ruang Indonesia di tingkat nasional, provinsi dan kabupaten. Rencana Tata Ruang Nasional membatasi daerah lindung untuk kawasan lindung dan kawasan budidaya untuk pembangunan dalam jangka waktu 25-50 tahun. Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi dikembangkan berdasarkan RTRW Nasional untuk jangka waktu 15 tahun dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten dikembangkan berdasarkan RTRWP dalam jangka waktu 5 tahun. Peran pemerintah dalam rangka menyelenggarakan penataan ruang merupakan amanat yang harus dilakukan untuk kemakmuran rakyat. Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan dengan menetapkan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengenaan sanksi.

IMB merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan sekaligus kepastian hukum. Penyelenggaraan IMB oleh pemerintah daerah sebagai upaya dorongan menciptakan tertib administrasi dalam pembangunan daerah dan salah satu hak perizinan yang diadakan untuk mendapatkan pendapatan daerah guna membiayai jalannya pemerintahan.

*Tri Hita Karana* sebagai falsafah hidup yang bertahan sampai sekarang dan diimplementasikan dalam seluruh regulasi yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Denpasar. Konsep *Tri Hita Karana* merupakan konsep yang mengatur tentang keharmonisan hubungan antara manusia dengan Tuhan (*Parhyangan*), antara manusia dengan manusia (*Pawongan*), dan manusia dengan lingkungan (*Palemahan*) dan menjadi sumber kesejahteraan dan kebahagiaan masyarakat.

### 3. METODE PENELITIAN

Metodologi penelitian yang digunakan merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan *Grounded Theory*. *Grounded Theory* yaitu sebuah pendekatan metodologi sistematis pengumpulan dan analisis data yang mengkaji kehidupan sosial (termasuk perilaku) dan bertujuan untuk mengembangkan, menemukan, atau menyusun teori secara induktif berdasarkan data yang terkumpul secara empiris dari lapangan yaitu berupa konseptualisasi masyarakat. Penelitian ini dilakukan secara purposive sampling untuk mencari informasi terbaik dari tujuan studi yaitu dengan menentukan kriteria yang cocok dengan tujuan penelitian. Tiga prosedur yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu mengumpulkan dan mengolah data, mengkategorikan, memberikan tema dan menghubungkan hasil temuan pada berbagai teori dan mengembangkan teori dari data yang diperoleh dari partisipan.

Adapun proses pengambilan data primer melalui interview secara mendalam yang disusun secara semi-terstruktur terhadap *key-person* yang berdomisili di Kota Denpasar, diantaranya Dinas Tata Ruang dan Perumahan Kota Denpasar dan Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kota Denpasar. Sedangkan proses pengambilan data sekunder dilakukan dengan melakukan kajian literatur yang berkaitan dengan proses perwujudan pembangunan berkelanjutan melalui penataan ruang. Setelah melakukan pengumpulan data sekunder, kegiatan survei juga dilakukan melalui in-depth interview kepada 10 orang penerima manfaat (masyarakat). Masyarakat seyogyanya akan melaksanakan proses permohonan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Gedung. Persepsi masyarakat diarahkan untuk menilai kegiatan penyelenggaraan IMB di daerah sehingga dapat diketahui tingkat pemahaman masyarakat terhadap IMB dan bagaimana kualitas pelayanan IMB di Kota Denpasar.

Proses analisis data dilakukan dengan memilih kalimat penting (*sorting*) dan memberikan kode pada kata-kata penting (*coding*). Analisa diawali dengan proses *open coding*, yakni memilah data yang didapatkan dengan membagikan kedalam bentuk kata, frase dan kalimat yang dibandingkan antara satu kalimat dengan kalimat lainnya untuk kemudian dimasukkan kedalam kategori.

### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Peluang pengembangan wilayah di Kota Denpasar sangat pesat di sisi lain pembangunan di Kota Denpasar harus sesuai dengan dasar budaya yang dilandasi *Tri Hita Karana* sehingga pengembangan ruang harus sebijaksana mungkin untuk menyeimbangkan kegiatan ekonomi yang tetap memelihara kelestarian budaya dan lingkungan di Kota Denpasar. Kebijakan penataan ruang wilayah Kota Denpasar berlaku dalam kurun waktu 20 tahun (2011-2031).

Kedudukan RTRW selain sebagai penjabaran RTRW Nasional, acuan penyusunan RPJMD dan Program Pembangunan Tahunan Daerah, acuan RTDRK juga sebagai acuan dalam *sukerta tata palemahan desa pakraman* yang menjadi bagian *awig-awig* desa pakraman di seluruh Kota Denpasar. Pengaturan penatagunaan lahan mencakup penguasaan tanah, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Pengaturan wewenang hak dan kewajiban penguasaan tanah yang penting dalam mendukung keberlanjutan adalah prinsip pemegang hak atas tanah wajib menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai rencana tata ruang, serta memelihara tanah dan mencegah kerusakan tanah. Pengaturan khusus yang membedakan pengaturan tata ruang dengan wilayah lain adalah adanya klausul peraturan zonasi radius kawasan tempat suci berdasarkan konsep *tri warna* yang terdiri atas 3 (tiga) pola zona yakni:

- a. Zona inti atau *zona utama karang kekeran* sesuai dengan konsep *maha wana* yang diperuntukkan sebagai hutan lindung, ruang terbuka hijau, kawasan pertanian dan zona penunjang keagamaan.
- b. Zona Penyangga atau *zona madya karang kekeran* sesuai dengan konsep *tapa wana* yang diperuntukkan untuk kawasan hutan, ruang terbuka hijau, kawasan budidaya pertanian, fasilitas *darmasala, pasraman*, dan bangunan fasilitas umum penunjang kegiatan keagamaan.
- c. Zona pemanfaatan atau *zona nista karang kekeran* sesuai dengan konsep *sri wana* yang diperuntukkan sebagai kawasan budidaya pertanian, bangunan permukiman bagi *pengempon, penyusung* dan *penyiwi pura*, bangunan fasilitas penunjang kehidupan sehari-hari masyarakat

setempat serta melarang semua jenis usaha yang menurunkan kualitas lingkungan hidup dan nilai-nilai tempat suci.

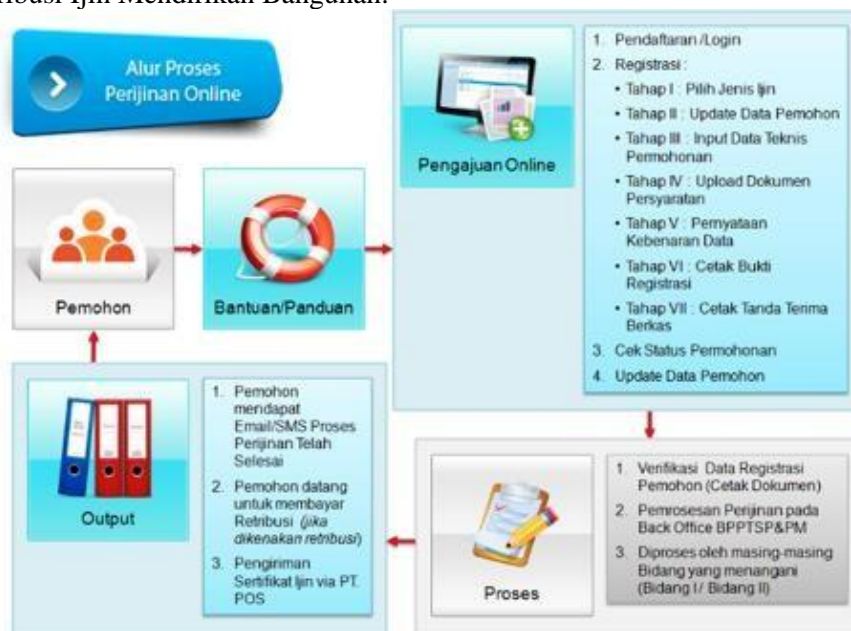
Selain itu, Pemerintah Propinsi mengeluarkan pedoman dan manual yang mengatur pengembangan arsitektur yang terdiri dari arsitektur warisan, arsitektur tradisional Bali, dan arsitektur non tradisional Bali yang tercantum dalam Perda No. 05/2005 tentang Persyaratan Arsitektur Bangunan. Pemerintah dalam hal ini juga memberikan insentif bagi masyarakat yang melakukan pembangunan arsitektur tradisional guna melestarikan arsitektur warisan yang bernilai tinggi.

Perda tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan Perwali No. 25 Tahun 2010 tentang persyaratan arsitektur bangunan gedung di Kota Denpasar. Tidak hanya mengatur tentang ketentuan dasar pembangunan seperti unit fungsi ruang terbuka dan dalam gedung, dalam Perda ini diatur pula mengenai ketinggian bangunan di Kota Denpasar tidak melebihi ketinggian pohon mangga atau paling tinggi 15 meter. Fungsi yang diatur yaitu 1) fungsi hunian 2) fungsi keagamaan 3) fungsi usaha 4) fungsi sosial budaya 5) fungsi khusus dan 6) fungsi campuran. Adapun norma-norma yang merupakan tradisi tertulis dalam arsitektur tradisional Bali adalah sebagai berikut :

1. Asta Bumi (norma-norma dalam penetapan dan perancangan tapak);
2. Asta Kosala Kosali (norma-norma perancangan bangunan dan pelaksanaan bangunan);
3. Janantaka (norma-norma penggunaan bahan bangunan);
4. Bomakrith (norma-norma ritual dalam proses pembangunan secara tradisional).

#### 4.1 Mekanisme Perizinan IMB di Kota Denpasar

Peran pemerintah daerah dalam proses implementasi Perda Bangunan Gedung melalui IMB sebagai bentuk pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung maupun masyarakat sesuai Permen PUPR No.5 tahun 2016 tentang Izin mendirikan Bangunan Gedung diantaranya melalui diseminasi atau sosialisasi yang diturunkan dalam Perda No. 5 tahun 2015 tentang Bangunan Gedung. Sedangkan peraturan turunan tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Denpasar No. 16 Tahun 2011 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan.



**Gambar 1 Alur Perizinan Online Kota Denpasar**  
Sumber: <http://perizinan.denpasarkota.go.id/online>, 2018

Proses perizinan IMB di Kota Denpasar dapat dilakukan melalui satu pintu di situs SIPON



(Sistem Informasi Perizinan Online) Pemerintah Kota Denpasar. Alur perizinan online ini dimaksudkan untuk mempermudah masyarakat melakukan perizinan, khususnya IMB. Setelah seluruh berkas di verifikasi dan proses perizinan di proses masing-masing bidang, pemohon menunggu proses izin terbit maksimal 10 hari kerja.



Gambar 2 Suasana di Kantor Perizinan (IMB) Kota Denpasar, 2018

IMB sebagai salah satu yang berkontribusi pada pemasukkan daerah, selain itu mendukung pencapaian tertib administrasi bangunan gedung, juga memberikan manfaat ekonomis pada nilai jual bangunan yang dimiliki oleh masyarakat. Nilai retribusi untuk IMB yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Denpasar sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Denpasar No. 16 Tahun 2011 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan dinilai masih wajar dan dapat dijangkau oleh masyarakat. Masyarakat di sekitar Kota Denpasar yang melakukan perizinan IMB rata-rata memiliki tujuan agar bangunan yang dibangun memiliki surat legal yang mendukung menaikkan nilai jaminan bangunan apabila dijual atau di jadikan agunan pinjaman di bank.

Saat proses penyampaian dokumen kelengkapan perizinan, pemohon menyampaikan ke *advice planning* untuk memeriksa kesesuaian lokasi yang diajukan pemohon dengan zonasi Tata Ruang Kota Denpasar untuk dilanjutkan proses penerbitan IMB.

#### 4.2 Pengendalian

Sesuai dengan amanah perundangan tentang Penataan Ruang, mekanisme pengendalian yang dapat dilakukan oleh pemerintah dalam rangka mengontrol pemanfaatan ruang. Peraturan penataan ruang Kota Denpasar yang tercakup dalam Perda No. 27 tahun 2011 mengatur tentang ketentuan insentif dan disinsentif. Insentif diberikan kepada pihak yang memanfaatkan ruang sesuai dengan struktur ruang, rencana pola ruang dan indikasi arahan peraturan zonasi. Bentuk insentif terdiri atas keringanan pajak, pemberian kompensasi, imbalan, sewa ruang, urun saham, penyediaan infrastruktur, kemudahan prosedur perizinan, dan penghargaan. Sedangkan disinsentif dikenakan kepada pihak yang memanfaatkan ruang pada ruang yang perlu dicegah, dibatasi atau dikurangi keberadaannya. Bentuk disinsentif adalah pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi dan penalti.

Sesuai dengan amanah Perda tentang RTRW Kota Denpasar pemerintah memiliki kewajiban untuk mengendalikan pemanfaatan ruang dalam bentuk 1) memberikan dan menyediakan akses informasi kepada masyarakat tentang pengendalian pemanfaatan ruang, 2) melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang pengendalian pemanfaatan ruang, 3) memberikan tanggapan kepada masyarakat atas masukan tentang arahan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan 4) menyediakan sarana kepada masyarakat untuk menyampaikan pengaduan tentang dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang. Sanksi administrasi yang diberikan kepada pelanggaran rencana tata ruang berupa peringatan atau teguran, penghentian sementara pelayanan administrasi, penghentian sementara kegiatan pembangunan dan pemanfaatan ruang, pencabutan izin yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang, pemulihan fungsi atau rehabilitasi ruang,

pembongkaran bagi bangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, pelengkapan / pemutihan perizinan dan pengenaan denda.

Selain peraturan penataan ruang, upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Denpasar dalam rangka menciptakan keberlanjutan dengan menerapkan konsep *Tri Hita Karana* sebagai falsafah hidup yang bertahan sampai sekarang dan diimplementasikan dalam seluruh regulasi yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Denpasar. Konsep *Tri Hita Karana* merupakan konsep yang mengatur tentang keharmonisan hubungan antara manusia dengan Tuhan (*Parhyangan*), antara manusia dengan manusia (*Pawongan*), dan manusia dengan lingkungan (*Palemahan*) dan menjadi sumber kesejahteraan dan kebahagiaan masyarakat. Konsep *Tri Hita Karana* merupakan asas yang mengandung karakter etis hukum yang menjadi sumber material penetapan desa pakraman.

Pengendalian terhadap pemanfaatan ruang melalui konsep insentif dan disinsentif ini belum diterapkan di Kota Denpasar maupun hampir di seluruh kota di Indonesia. Hal ini disebabkan karena dalam rangka penerbitan izin mendirikan bangunan, masih menjadi isu yang strategis dan menguntungkan bagi beberapa oknum. Penerapan *rewards and punishment* juga tidak dilakukan sesuai dengan peraturan formal yang berlaku.

#### 4.3 Pengawasan

Pemerintah Kota melakukan pengawasan dengan membentuk badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) berwenang untuk mengendalikan pemanfaatan ruang dan membentuk mekanisme pengawasan berjenjang yang melibatkan aparat wilayah dan masyarakat sesuai dengan prosedur yang ditetapkan.

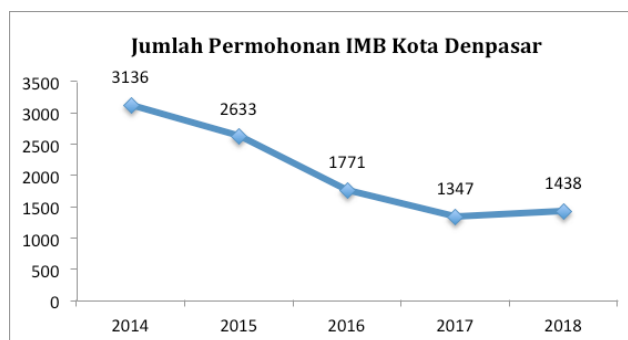
Penertiban penataan ruang yang harus dilakukan oleh pemerintah adalah 1) menertibkan secara tegas, konsisten dan insentif kepada kegiatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang atau tidak berizin secara bertahap, 2) menertibkan pelanggaran pemanfaatan ruang melalui Penyidik Pegawai Negeri Sipil dan Satuan Polisi Pamong Praja, 3) mendayagunakan masyarakat, instansi teknis dan pengadilan secara proposional dan efektif untuk menertibkan pelanggaran pemanfaatan ruang, dan 4) menerapkan prinsip ketidaksesuaian penggunaan yang rasional dalam pemanfaatan ruang.

Selain itu, pengawasan terhadap pengendalian penataan ruang dengan mengoptimalkan tugas dan wewenang desa pakraman. Desa pakraman sebagai kesatuan masyarakat hukum adat di Provinsi Bali yang mempunyai kesatuan tradisi dan tata krama pergaulan hidup masyarakat umat Hindu secara turun temurun dalam ikatan kahyangan tiga atau kahyangan desa yang mempunyai wilayah tertentu dan harta kekayaan sendiri serta berhak untuk mengurus rumah tangganya sendiri.

Tugas desa pakraman diantaranya 1) membuat *awig-awig*, 2) mengatur *krama desa*, 3) mengatur pengelolaan harta kekayaan desa, 4) bersama pemerintah melaksanakan pembangunan segala bidang terutama bidang keagamaan, kebudayaan, dan kemasyarakatan, 5) membina dan mengembangkan nilai-nilai budaya Bali dalam rangka memperkaya, melestarikan dan mengembangkan kebudayaan nasional pada umumnya dan kebudayaan daerah pada khususnya, dan 6) mengayomi krama desa. Wewenang desa pakraman terdiri atas 1) menyelesaikan sengketa adat dan agama dalam lingkungan wilayahnya dengan tetap membina kerukunan dan toleransi antar krama desa sesuai dengan *awig-awig* dan adat kebiasaan setempat, 2) turut serta menentukan setiap keputusan dalam pelaksanaan pembangunan yang ada di wilayahnya terutama yang berkaitan dengan *Tri Hita Karana*, dan 3) melakukan perbuatan hukum di dalam dan di luar desa pakraman. Penetapan Desa Pakraman sebagai bagian dari implementasi Perda Provinsi Bali No. 3 Tahun 2001 ini dan menguatkan konsep *Tri Hita Karana* dalam sebagai bagian yang tertulis dari penerapan *awig-awig*. Setiap desa pakraman harus menyuratkan *awig-awig* yang ditetapkan di kantor bupati/ walikota. *Awig-awig* tidak boleh bertentangan dengan agama, Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945 dan hak asasi manusia.

Dalam rangka upaya implementasi Perda No. 5 tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, Satpol PP Kota Denpasar rutin melaksanakan pengecekan dan penertiban di lapangan. Penertiban tersebut dilaksanakan sebagai sarana sosialisasi langsung kepada masyarakat terkait dengan penegakkan Perda. Dengan demikian, kedepannya masyarakat menjadi lebih peduli akan pentingnya implementasi bangunan gedung.

Salah satu contoh upaya penegakan Pemkot Denpasar dalam menertibkan pelanggaran bangunan yaitu dengan melakukan inspeksi di lapangan bagi siapa yang telah melanggar ruang terbuka hijau dan bangunan yang tidak mengantongi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) seperti yang terdapat di Jalan Kaswari, Penatih, Jalan Suradipa, Jalan Cargo Taman Sari dan Jalan Ubung Kaja. Pelanggar tersebut diberikan peringatan dan surat panggilan untuk mengikuti pemeriksaan dan sidang Tindak Pidana Ringan (Tipiring). Dengan adanya tindak pidana tersebut diharapkan dapat memberikan efek jera bagi siapapun yang telah melanggar peraturan yang berlaku.



Gambar 3 Grafik Jumlah Permohonan IMB Kota Denpasar  
Sumber: <http://perijinan.denpasarkota.go.id>

Meskipun tren jumlah permohonan IMB Kota Denpasar cenderung mengalami penurunan pada tahun 2014 hingga tahun 2017, akan tetapi setahun terakhir jumlah permohonan IMB kembali menunjukkan kenaikan hingga tahun 2018 mencapai 1.438 pemohon.

Selain itu, keberadaan masyarakat sebagai fungsi pengawasan dalam proses penataan ruang melalui Izin Mendirikan Bangunan belum optimal, hal ini disebabkan karena kurangnya pemahaman masyarakat tentang izin mendirikan bangunan, maupun masyarakat tidak peduli dengan proses pengawasan penataan ruang yang berkelanjutan.

#### **4.4 Kendala Dalam Penerapan, Pengendalian Dan Pengawasan IMB**

Proses penerapan, pengendalian dan pengawasan IMB di Kota Denpasar memang belum dapat digunakan sebagai alat kontrol pemanfaatan ruang secara optimal, efektif dan efisien. Pertama, dalam hal implementasi izin mendirikan bangunan upaya menyampaikan pesan ke masyarakat luas tentang urgensi perizinan mendirikan bangunan, proses perizinan mendirikan bangunan dan manfaat memiliki izin mendirikan bangunan belum dilakukan secara optimal dan transparan. Sehingga dalam proses pendataan masyarakat yang memiliki IMB masih rendah. Selain itu, nilai administrasi yang dikeluarkan oleh sebagian masyarakat untuk melakukan perizinan mendirikan bangunan belum terjangkau bagi seluruh masyarakat disamping itu, terdapat persyaratan adanya gambar rancang bangun yang harus dilampirkan sebagian juga menjadi kendala masyarakat untuk memiliki IMB. Hal ini yang menjadi kendala dalam implementasi IMB kurangnya pemahaman masyarakat terhadap urgensi dan proses pengurusan IMB, akan muncul stigma negatif tentang pengurusan IMB yang sulit sehingga hal ini dimanfaatkan oleh oknum-oknum tertentu untuk memanfaatkan jasa calo.

Kendala yang muncul pada proses pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Denpasar yakni urgensi dan manfaat adanya insentif dan disinsentif yang diberikan sesuai dengan amanah peraturan perundang-undangan tidak diimplementasikan secara konsisten dalam sebagian proses pengendalian penataan ruang. Pemerintah cenderung memberikan disinsentif daripada memberikan insentif. Sehingga masyarakat secara psikologis akan menganggap keberadaan IMB sebagai sesuatu yang mahal dan tidak memberikan keuntungan nyata bagi masyarakat.

Proses pengawasan IMB Kota Denpasar maupun di kota lain di Indonesia belum menjadi hal yang optimal dilaksanakan. Padahal sesuai dengan tatanan hukum formal atau normatif yang berlaku sudah jelas mekanisme dan pihak-pihak yang memiliki kewenangan untuk melakukan pengawasan.

Namun dalam implemetasi pengawasan tidak semua diimplementasikan secara konsisten. Kendala pengawasan IMB lainnya adalah belum ada *building code* yang unik yang dikeluarkan sebagai bagian penerbitan IMB. Melalui *building code* yang unik dan dapat dipetakan secara spasial lokasi-lokasi yang telah memiliki izin, dapat diawasi secara lebih optimal.

## 5. SIMPULAN

Implementasi IMB dalam menyokong pembangunan berkelanjutan di Kota Denpasar dapat terwujud melalui peran serta dari masing-masing pemangku kepentingan termasuk masyarakat dalam memahami dan mengimplementasikan payung hukum IMB secara konsisten. Oleh karena itu, perlu adanya kesiapan yang matang antar pemangku kepentingan serta perangkat pengawasan dan pengendalian. Proses untuk membangun mekanisme pengawasan berjenjang dalam melakukan pengawasan pemanfaatan dan penataan ruang mulai dari tingkat desa, kecamatan, hingga kabupaten. Integrasi pengawasan berjenjang, pemantauan dapat dilakukan secara menyeluruh baik secara *top-down* maupun *bottom-up* di lapangan sehingga implementasi tidak hanya sebatas pada kelengkapan administrasi melainkan konsep-konsep arsitektur tradisional dapat dipertahankan. Selain itu perlu adanya proses untuk membangun perangkat pengendalian dan pengawasan implementasi IMB yang terintegrasi melalui sistem building code. Mengingat pentingnya *building code* sebagai dasar dalam berkoordinasi antar *stakeholders*. Kegiatan pendataan bangunan gedung ini dapat bekerjasama dengan instansi terkait misalnya berkolaborasi dengan proses pengambilan sensus penduduk. Hasil pendataan tersebut dapat dijadikan *database* yang menyatu dengan sistem informasi terpadu. Sehingga pengendalian dan pengawasan penataan ruang dapat dipantau secara optimal dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya. Selain itu, dukungan pengetahuan lokal seperti konsep *Tri Hita Karana* yang diimplementasikan dalam kehidupan sehari-hari, peraturan adat, maupun peraturan hukum formal harus dioptimalkan, mengingat sinergi implementasi peraturan tersebut dapat digunakan sebagai salah satu alat untuk mengendalikan penataan ruang secara berkelanjutan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Creswell, J. W. (1998). *Qualitative and Research Design, Choosing Among Five Traditions*. Sage Publication. California.
- Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 *RTRW Kota Denpasar tahun 2011-2031*. 2011. Pemerintah Kota Denpasar. Denpasar.
- Peraturan Walikota Denpasar Nomor 25 Tahun 2010 *Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung di Kota Denpasar*. 15 September 2010. Berita Daerah Kota Denpasar Tahun 2010 Nomor 25. Denpasar
- The Ministries responsible for the Environment in the five Nordic countries. (2001). *Spatial planning as an instrument for promoting sustainable development in the Nordic countries Action programme for 2001-2004*. Nordic Swan Label, page 6-7.
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 *Penataan Ruang*. 26 April 2007. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725. Jakarta.
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2015 *Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah*. 18 Maret 2015. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679. Jakarta.